

Wandlitz

# Élvezd az oszt - Otthon, ahol jól érzed magad, szépen parkosított kültéri területtel és kerttel

VP azonosító: 25412025

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 123,47 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 731 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25412025                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 123,47 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 3                                    |
| Hálósobák             | 2                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 2004                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 650.000 EUR                                                                   |
| Ház                      | Családi ház                                                                   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernizálás / felújítás | 2022                                                                          |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                       |
| Hasznos terület          | ca. 108 m <sup>2</sup>                                                        |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés     | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 108.00 kWh/m²a      |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.10.2035     | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Energiaforrás                                     | Gáz            | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2004                |



VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan





VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan





VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan





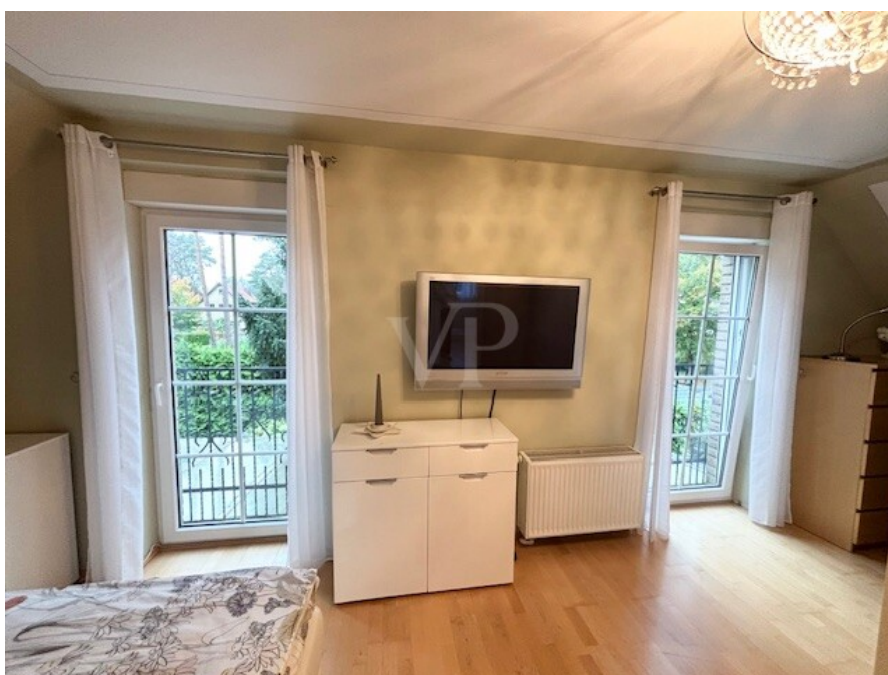
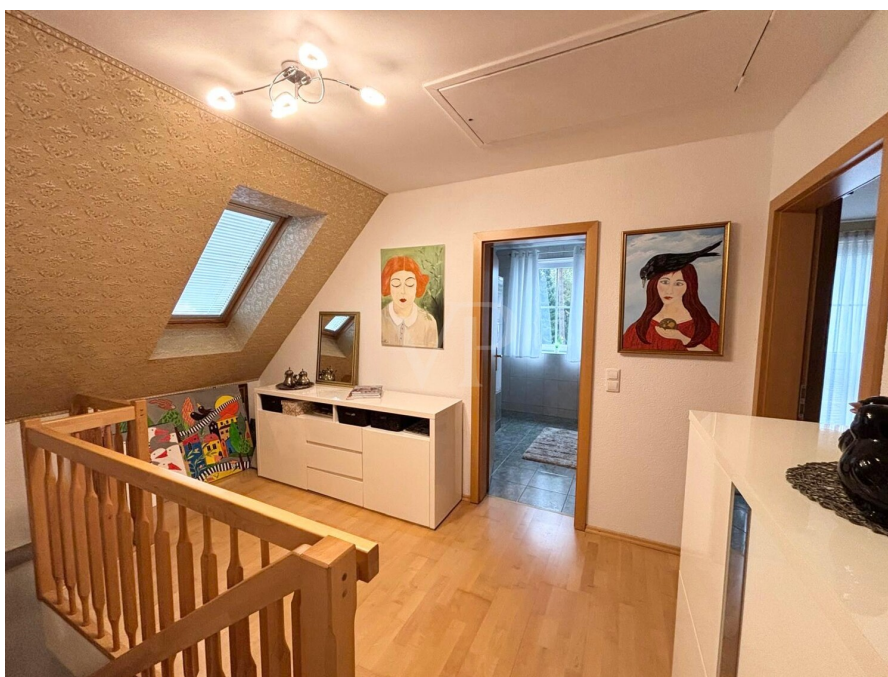
VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan





VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan





VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan





VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan





VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan





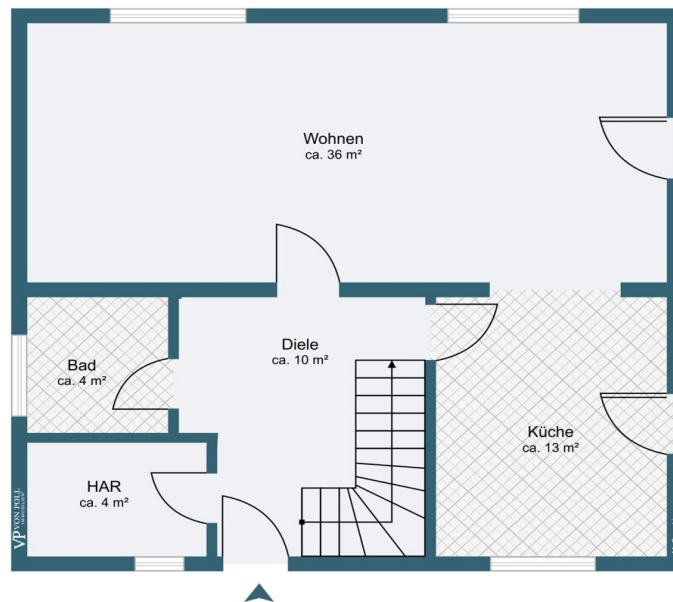
VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Az ingatlan

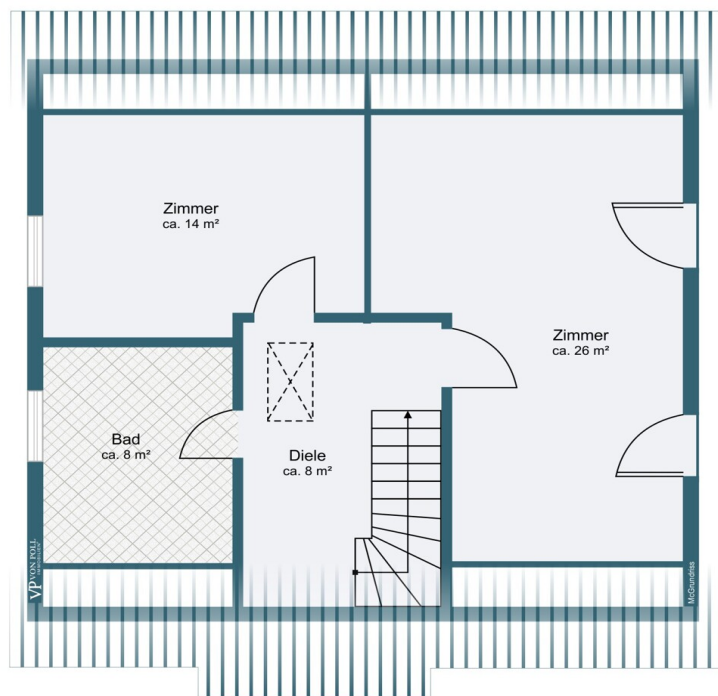


VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Az első benyomás

Ez a bájos, Heinz von Heiden által tervezett családi ház a kényelmet, a stílust és a praktikus, családbarát környezetet ötvözi. Körülbelül 124 m<sup>2</sup> lakóterületével és nagyméretű, mintegy 731 m<sup>2</sup>-es telekkel kényelmes otthonot kínál párok vagy egy kisebb család számára – csendes helyen, egy jól karbantartott lakóutcában. A 2004-ben épült ház átgondolt alaprajzával és magas színvonalú tulajdonságaival nyugodt le, amelyek a modern életstílust a kényelemmel ötvözik. Otthoni élet és érzés – már a tágas elosztó is a nyitottság érzetét kelti, és a ház minden helyiségébe vezet. A földszinten egy fényárban úszó nappali és étkező található, nagy ablakokkal, amelyek a szépen parkosított kertre nyílnak. A napsütötte, fedett teraszra való átmenet csodálatos térérzetet teremt – ideális a szabadtéri pihenéshez vagy a reggeli napsütésben elfogyasztott reggelihez. A nyitott konyha a ház szívének alkotja. Kiváló minőségű beépített konyhájával, modern gépeivel és kényelmes reggelizopultjával gyorsan a család és a barátok találkozóhelyévé válik. A földszintet egy vendégzuhanyzó és egy tágas háztartási helyiség egészíti ki, további tárolóval a háztartási cikkek számára. Az emeleten található a ház privát pihenőhelye. Egy tömör bükkfa lépcső vezet a nyitott galériára. Innen egy tágas hálószobába juthatunk, amely szükség esetén könnyen két különálló szobává alakítható. Egy másik szoba és egy modern, kádás fürdőszoba teszi teljessé ezt az emeletet. A padlás további tárolóhelyet kínál, és egy lehúzható létrán keresztül közelíthető meg. A gyönyörűen parkosított birtok tágas kerttel és számos félreeső hellyel büszkélkedhet. Itt pihenhet, kertészkedhet, vagy egyszerűen csak élvezheti a természetet. Egy tekintélyes melléképület, amely szaunával, zuhanyzóval, valamint egy kis nappalival és étkezővel, fatüzelésű kályhával rendelkezik, tökéletes helyet biztosít a kikapcsolódásra egy hosszú nap után. Jellemzői kiváló és kényelmes vendéglakosztályra is teszik. A szomszédos muhely tökéletesen kiegészíti az ingatlant, és teret kínál barkácsoláshoz. Egy bájos kerti fészer – ideális játszóházként – további tárolóhelyet biztosít. Továbbá az ingatlan elején található egy további fészer, amely sokféleképpen használható, például kerti szerszámok, bútorok vagy egyéb felszerelések tárolására. Egy 2022-ben újonnan telepített gázkondenzációs kazán hatékony fűtést biztosít a ház számára, biztosítva a jó energiahatékonyságot. A csendes lakóövezet, a rengeteg zöldterülettel és a környező tavakkal és erdőkkel különösen vonzóvá teszi ezt az otthonot a természet szerelmesei és az állatok szerelmesei számára. Itt a pihenést, a testmozgást és az inspirációt közvetlenül az ajtó előtt találja. Ez a leírás csak első benyomást kelthet – a legjobb módja annak, hogy megtapasztalja az ingatlan különleges hangulatát, ha személyesen látja. Kérjük, egyeztessen időpontot megtekintésre – örömmel mutatjuk meg Önnek ezt a bájos otthonot személyesen is!



VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Részletes felszereltség

- traumhaft angelegtes Gartengrundstück
- Außenanlage mit vielen Details gestaltet
- zwei elektrisch bedienbare Grundstückszufahrten
- überdachter Hauseingang
- geräumige Diele
- Gasbrennwerttherme "Junkers" (neu 2022)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Heizkörper im Obergeschoss
- elektrische Außenjalousien
- Wasserfilteranlage
- Gäste Duschbad EG
- Wannenbad im OG mit Fußbodenheizung
- großer Wohn- und Essbereich - Ausgang Terrasse
- Einbauküche mit Markengeräten, Miele / Küppersbusch
- Terrasse ( ca. 30m<sup>2</sup> )
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Feinsteinfliesen im EG / Laminat im OG
- Spitzboden als Abstellfläche ca. 30 m<sup>2</sup>
- Doppel-Carport
- massives Nebengelass
- kleines Spiel-Gartenhaus
- Gartenschuppen im vorderen Teil des Grundstückes (ca. 3 m x 5 m)
- Brunnen für die Gartenbewässerung
- Holzlager für Kamin

**VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz**

## Minden a helyszínról

Wandlitz – Naturidylle trifft Großstadtnähe

Zwischen glitzernden Seen und grünen Wäldern, nur 20 km von Berlin entfernt, genießen Sie in Wandlitz das Beste aus beiden Welten: Ruhe, frische Luft und Naturverbundenheit – kombiniert mit perfekter Anbindung und allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens direkt vor der Haustür.

Die charmante Gemeinde Wandlitz im Landkreis Barnim liegt nur rund 20 Kilometer nordöstlich von Berlin – eingebettet in eine idyllische, seen- und waldreiche Landschaft. Dank der Bundesstraßen B109 und B273, der nahen Autobahnen A10 und A11 sowie der Regionalbahnlinie NE 27 ist die Hauptstadt bequem und schnell erreichbar.

Wandlitz gilt längst als Geheimtipp für alle, die die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zur Metropole verbinden möchten. Hier finden Sie alles, was den Alltag angenehm und komfortabel macht – und das meiste sogar fußläufig: Kitas und Schulen aller Stufen, Allgemein- und Fachärzte, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Restaurants sowie ein breites Freizeit- und Sportangebot.

Die umliegenden Wälder und zahlreichen Seen eröffnen Ihnen unzählige Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung – vom Schwimmen, Wandern und Radfahren über Reiten und Tennis bis hin zum Golfen. In Wandlitz verbinden sich Lebensqualität, Natur und perfekte Anbindung zu einer einzigartigen Kombination.

VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VP azonosító: 25412025 - 16348 Wandlitz

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Petra Haseloff

---

Prenzlauer Chaussee 138, 16348 Wandlitz

Tel.: +49 33397 - 68 46 80

E-Mail: [wandlitz@von-poll.com](mailto:wandlitz@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)